

K/S Grosse Strasse 13, Flendsburg

CVR-nr. 28 84 13 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2013.

Hans Rene Rostgaard von der Maase
Dirigent

Se erklæringen om assistance med regnskabsopstilling.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Grosse Strasse 13, Flensburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. februar 2013

Direktion

Hans Rene Rostgaard Von der
Maase

Bestyrelse

Henrik Fahrenholz

Hans Rene Rostgaard Von der Lars Frost
Maase

Den uafhængige revisors erklæring

Til kommanditisterne i K/S Grosse Strasse 13, Flensburg

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Grosse Strasse 13, Flensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Skive, den 15. februar 2013

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Bonnevie

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Grosse Strasse 13, Flendsburg
Byenden 15
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 28 84 13 53
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Fahrenholz
Hans Rene Rostgaard Von der Maase
Lars Frost

Direktion

Hans Rene Rostgaard Von der Maase

Komplementar

Komplementarselskabet, Grosse Strasse 13, Flensborg ApS

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Frugtparken 3,
7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Grosse Strasse 13, Flensburg, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grosse Strasse 13, Flensburg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	296.183	288.576
Andre eksterne omkostninger	-65.931	-87.444
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-55.887</u>	<u>-89.381</u>
Driftsresultat	174.365	111.751
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-172.890</u>	<u>-175.462</u>
Årets resultat	<u>1.475</u>	<u>-63.711</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.475	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-63.711</u>
Disponeret i alt	<u>1.475</u>	<u>-63.711</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2.902.185	2.902.185
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.902.185</u>	<u>2.902.185</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.902.185</u>	<u>2.902.185</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25	71
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	13.500	693
Tilgodehavender i alt	<u>13.525</u>	<u>764</u>
Likvide beholdninger	<u>42.989</u>	<u>9.044</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>56.514</u>	<u>9.808</u>
Aktiver i alt	<u>2.958.699</u>	<u>2.911.993</u>

Balance 31. december

Passiver		2012	2011
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
1	Stamkapital	3.194.250	3.032.250
2	Overført resultat	-3.312.398	-3.313.873
	Egenkapital i alt	<u>-118.148</u>	<u>-281.623</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	2.583.470	2.685.518
	Anden langfristet gæld	144.816	142.512
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.728.286</u>	<u>2.828.030</u>
	 Kortfristet del af langfristet gæld	 111.600	 111.600
	Gæld til pengeinstitutter	178.734	206.855
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.375	34.881
	Anden gæld	8.852	12.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>348.561</u>	<u>365.586</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	 <u>3.076.847</u>	 <u>3.193.616</u>
	 Passiver i alt	 <u>2.958.699</u>	 <u>2.911.993</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2012	3.032.250	2.818.050
Årets indbetalinger	<u>162.000</u>	<u>214.200</u>
	<u>3.194.250</u>	<u>3.032.250</u>
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-3.313.873	-3.250.162
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.475</u>	<u>-63.711</u>
	<u>-3.312.398</u>	<u>-3.313.873</u>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 50.000 i alt kr. 5.000.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren Grosse Strasse 13, Flensborg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 50.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2012 udgør kr. 1.805.750, og svarende til kr. 18.058 pr. andel af 100.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til pengeinstitutter	111.600	2.137.070	2.695.070	2.797.118
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>144.816</u>	<u>144.816</u>	<u>142.512</u>
	<u>111.600</u>	<u>2.281.886</u>	<u>2.839.886</u>	<u>2.939.630</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter, t.kr. 2.695, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 2.902 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Ringkøbing Landbobank er der endvidere givet transport i lejeindtægter, forsikringssummer samt investorenes resthæftelser.